

Protokoll vid extra bolagsstämma i NP3 Fastigheter AB (publ) den 30 oktober 2020

Protokoll fört vid extra bolagsstämma med aktieägarna i NP3 Fastigheter AB (publ), org. nr. 556749-1963, den 30 oktober 2020 kl. 13.00 i Sundsvall.

1. Stämmans öppnande.

Stämman öppnades av styrelsens ordförande Anders Nilsson. Noterades att bolagets ekonomichef Markus Häggberg utsetts att vara sekreterare och protokollförare vid stämman.

2. Val av ordförande vid stämman.

Till ordförande vid stämman utsågs, i enlighet med valberedningens förslag, Anders Nilsson, styrelseordförande i bolaget.

Stämman beslutade att aktieägare som inte hade rösträttsregistrerat sina aktier eller inte hade anmält sig till stämman, anställda i bolaget, rådgivare med flera som var närvarande i stämmolokalen, var välkomna att närvara vid stämman men utan rätt att yttra sig eller delta i stämmans beslut.

3. Upprättande och godkännande av röstlängd.

Förteckning över vid stämman närvarande eller poströstande aktieägare enligt Bilaga 1 upprättades och godkändes att gälla såsom röstlängd vid stämman.

4. Val av en eller flera justeringsmän.

Till att jämte ordföranden justera dagens protokoll valdes Anna Grahn.

5. Prövning om stämman blivit behörigt sammankallad.

Noterades att kallelsen till stämman hade publicerats på bolaget webbplats den 5 oktober 2020 och i Post- och Inrikes Tidningar den 8 oktober 2020. Annons om att kallelse skett hade varit införd i Svenska Dagbladet den 8 oktober 2020. Konstaterades att stämman således var i behörig ordning sammankallad.

6. Godkännande av dagordning.

Stämman godkände förslaget till dagordning som införts i kallelsen till stämman.

7. Beslut om förvärv av aktier i Sagax Ess AB och samarbete via joint venture med AB Sagax.

Bolagets verkställande direktör Andreas Wahlén presenterade styrelsens förslag att förvärva 50 % av aktierna i Sagax Ess AB samt att ingå samarbete via joint venture med AB Sagax, i enlighet med styrelsens förslag och redogörelse enligt Bilaga 2. Verkställande direktören informerade om att den preliminära köpeskillingen uppgår till cirka 238 miljoner kronor baserat på en proformaberäkning samt att den slutliga köpeskillingen beräknas per tillträdesdagen baserat på det konsoliderade egna kapitalet och det överenskomna värdet på de underliggande fastigheterna med justeringar baserat på fastigheternas skattemässiga värde, uppskjuten skatteskuld och rådgivarkostnader. Verkställande direktören informerade vidare om att det av struktureringskäl eventuellt kan komma att etableras

Handwritten signatures and initials in blue ink.

ett holdingbolag till Sagax Ess AB och att NP3:s investering därför istället kan komma att ske i holdingbolaget.

Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag att förvärva 50 % av aktierna i Sagax Ess AB samt att ingå samarbete via joint venture med AB Sagax enligt ovan. Det antecknades att beslutet var enhälligt.

8. Beslut om extra vinstutdelning.

Framlades styrelsens förslag om extra vinstutdelning på bolagets stamaktier jämte handlingar enligt 18 kap. 4 § och 18 kap. 6 § aktiebolagslagen.

Stämman beslutade om extra vinstutdelning på bolagets stamaktier i enlighet med styrelsens förslag enligt Bilaga 3.

9. Stämmans avslutande.

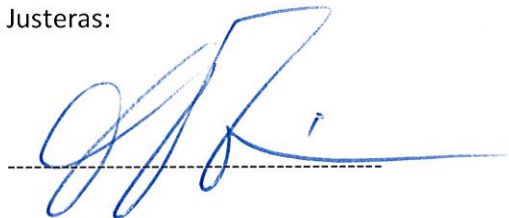
Stämmans ordförande förklarade stämman avslutad.

Vid protokollet

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Markus Häggberg', written over a horizontal dashed line.

Markus Häggberg

Justeras:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Anders Nilsson', written over a horizontal dashed line.

Anders Nilsson

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Anna Grahm', written over a horizontal dashed line.

Anna Grahm

Bilaga 1. Röstlängd (punkt 3)

Röstlängden bifogas

I kopian av bolagsstämmoprotokollet som publiceras på bolaget webbplats är röstlängden utelämnad i enlighet med 7 kapitlet 68 § aktiebolagslagen.

184 JX

Bilaga 2. Styrelsens för NP3 Fastigheter AB (publ) förslag och redogörelse avseende förvärv av aktier i Sagax Ess AB och samarbete via joint venture med AB Sagax (punkt 7)

Vissa transaktioner mellan närstående parter ska enligt 16a kap. aktiebolagslagen underställas bolagsstämman för godkännande. Styrelsen i NP3 Fastigheter AB (publ) ("NP3 Fastigheter") föreslår att extra bolagsstämman i NP3 Fastigheter fattar beslut om att, genom NP3 Förvaltning AB, organisationsnummer 556827-8666 förvärva aktier i Sagax Ess AB, organisationsnummer 559235-3642 ("Sagax Ess"), från AB Sagax genom dess dotterbolag Sagax Stockholm 28 AB organisationsnummer 559234-3634 ("Sagax"), och att bilda ett samarbete via joint venture med Sagax. Styrelsen lämnar härmed förslag till beslut samt en redogörelse enligt 16a kap. 7 § aktiebolagslagen.

Bakgrund och motiv

NP3 Fastigheter ingick den 31 augusti 2020 en avsiktsförklaring med Sagax om bildande av ett joint venture, enligt vilket NP3 Fastigheter förvärvar 50 procent av aktierna i Sagax Ess, ett idag av Sagax helägt fastighetsägande bolag. Sagax Ess äger indirekt 37 fastigheter med ett fastighetsvärde om 1 410 miljoner kronor. Sagax har förvärvat de fastighetsägande bolagen från Stark Group som kommer att hyra samtliga lokaler genom sitt dotterbolag Beijer Byggmaterial AB.

Sagax äger indirekt 11 571 061 stamaktier i NP3 Fastigheter, motsvarande 14,1 procent av aktierna och 20,2 procent av rösterna i NP3 Fastigheter. Mot bakgrund av Sagax aktieinnehav i NP3 Fastigheter enligt ovan bedöms Sagax vara närstående till NP3 Fastigheter enligt 16a kap. 3 § aktiebolagslagen. Enligt 16 a kap. 7 § aktiebolagslagen ska väsentliga transaktioner med närstående underställas bolagsstämman för godkännande. Beaktat transaktionens storlek ska därmed beslut om att förvärva 50 procent av aktierna i Sagax Ess och ingåendet av joint venture-samarbetet med Sagax underställas bolagsstämman i NP3 Fastigheter för godkännande. Transaktionen och samarbetet med Sagax kommer huvudsakligen att regleras av ett aktieöverlåtelseavtal och ett aktieägaravtal.

Aktieöverlåtelseavtalet om att förvärva 50 procent av aktierna i Sagax Ess och ingåendet av joint venture-samarbetet med Sagax är villkorat av bolagsstämmans godkännande. Under förutsättning att bolagsstämman godkänner transaktionen förväntas förvärvet av aktierna i Sagax Ess kunna slutföras under fjärde kvartalet 2020.

Beskrivning av transaktionerna och samarbetet

NP3 Fastigheters förvärv av 50 procent av aktierna i Sagax Ess kommer att ske till en kontant köpeskilling om 50 procent av värdet på Sagax Ess fastighetsportfölj om 1 410 miljoner kronor med justering för Sagax Ess nettoskuld vid tillträdesdagen. Vid antagande att Sagax Ess nettoskuld vid tillträdesdagen uppgår till 60 procent av fastighetsvärdet, d.v.s. 846 miljoner kronor, skulle köpeskillingen således uppgå till 282 miljoner kronor. Sagax Ess avser att verka för en refinansiering av Sagax Ess skuld genom lån från externa långivare. För det fall att och till den del extern lånefinansiering till Sagax Ess inte erhålls på godtagbara villkor kan NP3 Fastigheter och Sagax komma att tillhandahålla Sagax Ess lånefinansiering på marknadsmässiga villkor.

Sagax Ess äger indirekt 37 fastigheter med ett fastighetsvärde om 1 410 miljoner kronor. Fastigheterna är geografiskt belägna i Mälardalen, Värmland, Norrland, Skåne, Blekinge, Stockholm, Uppsala samt i övrigt i västra och östra Sverige. Merparten av fastigheterna är belägna i universitets- och regionstäder med koncentration till Stockholm, Uppsala och Mälardalen samt norra Sverige. Fastigheterna omfattar 560 000 kvadratmeter mark. Den uthyrningsbara arean uppgår till 203 000 kvadratmeter varav 64 procent utgörs av lagerlokaler, 27 procent av byggvaruhandel och 9 procent

Handwritten signatures and initials:
A blue ink signature, possibly "AS", is written above the word "Mut" in blue ink. To the right of "Mut" are blue ink initials, possibly "CH".

av kontorslokaler. Fastigheterna har förvärvats av Sagax från Stark Group som kommer att hyra samtliga lokaler genom sitt dotterbolag Beijer Byggmaterial AB. Stark Group är en av norra Europas ledande bygghandelskoncerner med en omsättning överstigande 43 miljarder kronor och 10 000 medarbetare. Det årliga hyresvärdet uppgår till 85 miljoner kronor. Hyresavtalens löptid uppgår till 3–15 år med en genomsnittlig löptid om 7 år. Hyresgästen har ensidig rätt att förlänga den initiala hyrestiden med ytterligare 15 år.

Syftet med joint venture-strukturen är bland annat att samarbeta kring förvaltningen av fastigheterna och att kunna erbjuda hyresgäster lokal service, då drygt 40 procent av fastighetsvärdet överlappar med orter där NP3 Fastigheter idag redan är etablerat. Inom ramen för samarbetet kring förvaltningen av fastigheterna kan NP3 Fastigheter respektive Sagax komma att tillhandahålla förvaltnings- och servicetjänster eller liknande till Sagax Ess. NP3 Fastigheter uppskattar att omfattningen på sådana tjänster kommer att vara icke väsentliga och årligen uppgå till mindre än 2 miljoner kronor. Sådana eventuella tjänster kommer tillhandahållas på marknadsmässiga villkor.

Styrelsen bedömer att villkoren för förvärvet av 50 procent av aktierna i Sagax Ess och villkoren för joint venture-samarbetet med Sagax är marknadsmässiga och skäliga samt att transaktionerna därför är skäliga från ett finansiellt perspektiv för aktieägarna i NP3 Fastigheter. NP3 Fastigheter har genomfört en sedvanlig due diligence avseende de aktuella fastighetstillgångarna.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att extra bolagsstämman godkänner förvärvet av 50 procent av aktierna i Sagax Ess från Sagax och joint venture-samarbetet med Sagax.

Majoritetskrav

För giltigt beslut krävs att beslutet biträtts av aktieägare företrädande mer än hälften av de på stämman avgivna rösterna, dock att de aktier och röster som direkt eller indirekt innehas av Sagax inte ska beaktas.

Sundsvall i oktober 2020

NP3 Fastigheter AB (publ)

Styrelsen



Bilaga 3. Styrelsens för NP3 Fastigheter AB (publ) förslag om extra vinstutdelning (punkt 8)

Styrelsen för NP3 Fastigheter AB (publ) ("NP3 Fastigheter") beslutade inför årsstämman 2020, på grund av den osäkerhet som covid-19 medförde, att justera förslaget till vinstutdelning från 3,40 kronor per stamaktier till 1,70 kronor per stamaktie. Styrelsen har utvärderat bolagets utveckling de senaste månaderna, inklusive bolagets finansiella resultat och de allmänna marknadsutsikterna. Styrelsens slutsats är att NP3 Fastigheters förvaltningsresultat och hyresinbetalningar påverkats i relativt liten omfattning av covid-19 pandemin. NP3 Fastigheter bedöms också ha en fortsatt god likviditet. Vid en sammanvägd bedömning föreslår därför styrelsen att bolagsstämman beslutar om en extra vinstutdelning. Styrelsen föreslår att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning med ett belopp om 1,70 kronor per stamaktie (totalt 92 376 208,20 kronor). Avstämningsdag för den extra vinstutdelningen föreslås vara den 13 november 2020. Beslutar bolagsstämman i enlighet med styrelsens förslag beräknas utdelningen kunna utbetalas genom Euroclear Sweden AB:s försorg den tredje bankdagen efter avstämningsdagen.

Utdelningsbara medel som står till bolagsstämmans förfogande uppgår till 1 521 531 344,80 kronor, baserat på balanserade vinstmedel per 31 december 2019 om 1 669 807 553 kronor med avdrag för vid årsstämman den 15 juni 2020 beslutad vinstutdelning om 148 276 208,20 kronor.

Den extra vinstutdelningen som föreslås av styrelsen påverkar inte den av årsstämman 2020 beslutade vinstutdelningen på bolagets preferensaktier.

Sundsvall i oktober 2020

NP3 Fastigheter AB (publ)

Styrelsen